

Разбор: снятие записи ЕГРН о невозможности регистрации без личного участия отца в отношении имущества ребенка

1. Краткая постановка вопроса

Отец несовершеннолетнего ребенка, не являющийся собственником принадлежащего ребенку объекта недвижимости, подал в орган регистрации прав заявление, вследствие которого в ЕГРН внесена запись, блокирующая совершение регистрационных действий с объектом «без его согласия». Мать — второй законный представитель ребенка — ставит вопрос: кто и в каком порядке может снять (погасить) эту запись — достаточно ли ее собственного заявления как законного представителя или вопрос решается исключительно судом. Ответ зависит от юридической квалификации записи и от того, действовал ли отец в пределах своих полномочий законного представителя. Ниже разобраны все существенные версии: (а) запись по ст. 36 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ), поданная отцом как законным представителем; (б) запись, внесенная в отсутствие законных оснований (ошибочная); (в) запись, поданная отцом как сособственником; (г) запись, являющаяся не записью ст. 36, а ограничением (обременением)/арестом, внесенным иным органом.

2. Юридическая квалификация: что именно «установил» отец

2.1. Основная версия — запись о заявлении о невозможности государственной регистрации без личного участия (ст. 36 Закона № 218-ФЗ)

Согласно ч. 1 ст. 36 Закона № 218-ФЗ собственник объекта недвижимости (его законный представитель) вправе подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения),

прекращения права на объект без его личного участия; на основании такого заявления в ЕГРН вносится соответствующая запись.

Правовой эффект записи раскрыт в ч. 3 ст. 36 Закона № 218-ФЗ: наличие записи является основанием для **возврата без рассмотрения заявления, поданного иным лицом** (не собственником и не его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта. Одновременно ч. 3 ст. 36 прямо оговаривает, что такая запись **не препятствует** государственной регистрации, если основанием является вступившее в законную силу решение суда либо требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», а также в иных случаях, установленных федеральными законами.

Ключевой юридический вывод: запись по ст. 36 Закона № 218-ФЗ **не является ограничением (обременением) права собственности** в смысле ст. 131 ГК РФ и ст. 1 Закона № 218-ФЗ, не изменяет объем правомочий собственника и не подлежит государственной регистрации в качестве обременения. Это запись процедурного характера, влияющая на порядок совершения регистрационных действий. Именно поэтому она не снимается ни «соглашением сторон», ни иском об освобождении имущества от ареста, ни признанием сделки недействительной — у нее собственный механизм погашения, установленный ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ.

2.2. Основания погашения записи по ст. 36 Закона № 218-ФЗ

Часть 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ называет три основания погашения записи:

- 1) **решение государственного регистратора** (без заявления собственника, его законного представителя) — одновременно с государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника; 2) **заявление собственника (его законного представителя) об отзыве** ранее представленного заявления о невозможности регистрации; 3) **вступивший в законную силу судебный акт**.

Таким образом, закон прямо предусматривает **внесудебный (административный) путь снятия записи** — по заявлению законного представителя правообладателя. Это центральный пункт для ответа на поставленный вопрос.

2.3. Альтернативные версии фактического состава

Версия «отец — собственник». Если объект приобретен, например, с использованием средств материнского (семейного) капитала и доли в праве принадлежат и родителям, и детям, отец является собственником доли. Тогда его заявление подано не только как законного представителя, но и как собственника (ч. 1 ст. 36 Закона № 218-ФЗ), и оспаривать его право на подачу заявления бессмысленно. Погашение записи в этом случае возможно только по его собственному заявлению, по судебному акту либо автоматически при регистрации перехода/прекращения его права (п. 1-3 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ). Мать в отношении доли отца законным представителем не является и отозвать его заявление не может; ее отзыв может касаться только той части записи, которая связана с представлением интересов ребенка.

Версия «это не запись ст. 36, а обременение или арест». Если в ЕГРН внесено ограничение (обременение) — аренда, безвозмездное пользование, ипотека, сервитут публичного характера, либо арест/запрет, наложенный судом, приставом, следственным органом или налоговым органом, — режим снятия принципиально иной: запись погашается актом органа, ее установившего, либо по судебному акту; ст. 36 Закона № 218-ФЗ здесь неприменима. Для верной квалификации необходимо получить выписку из ЕГРН (об основных характеристиках и зарегистрированных правах) и посмотреть вид записи и реквизиты документа-основания.

Версия «запись внесена без законных оснований». Если отец лишен родительских прав (ст. 69, 71 СК РФ — с момента вступления решения суда в силу он утрачивает права законного представителя), не является отцом ребенка, либо подпись/воля были подложными, запись внесена безосновательно. Такая запись квалифицируется как ошибка в сведениях ЕГРН, а порядок ее исправления определяется ст. 61 Закона № 218-ФЗ, в том числе ее ч. 3 (порядок исправления реестровой ошибки) и ч. 4 (судебный порядок).

3. Аспект первый: вправе ли отец, не будучи собственником, единолично инициировать внесение записи

3.1. Позиция А: единоличное заявление одного законного представителя допустимо (буквальное толкование закона)

Часть 1 ст. 36 Закона № 218-ФЗ говорит о «собственнике (его законном представителе)» в единственном числе и не требует согласия второго законного представителя. Оба родителя в силу п. 1 ст. 61 СК РФ («родители имеют равные права и несут равные обязанности в отношении своих детей») и п. 1 ст. 64 СК РФ («родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов... без специальных полномочий») являются самостоятельными законными представителями; представительство по ст. 182 ГК РФ осуществляется представителем единолично. С этой точки зрения: - заявление отца было подано в пределах его полномочий, и орган регистрации прав обязан был его принять (в части малолетних детей — ст. 28 ГК РФ, в части детей от 14 до 18 лет — ст. 26 ГК РФ); - точно так же — симметрично — мать вправе единолично подать заявление об отзыве.

3.2. Позиция Б: распоряжение «имущественной сферой» ребенка требует общего согласия родителей и (в установленных случаях) разрешения органа опеки

Эта позиция опирается на п. 3 ст. 60 СК РФ: при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила гражданского законодательства о распоряжении имуществом подопечного (ст. 37 ГК РФ). Соответственно, доводы сторонников этой позиции: - действия родителя, объективно ограничивающие возможность распоряжения имуществом ребенка (в том числе фактически блокирующие продажу, мену, залог), требуют согласования воли обоих законных представителей; - п. 2 ст. 65 СК РФ предусматривает, что все вопросы, касающиеся воспитания и иных интересов ребенка, решаются родителями по взаимному согласию, а возникающие между ними разногласия разрешаются органом опеки и попечительства или судом; - по смыслу ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» и ст. 37 ГК РФ предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется во всех случаях, когда действия законного представителя могут повлечь уменьшение стоимости имущества подопечного.

Однако здесь необходим точный юридический контроль: ни внесение записи по ст. 36 Закона № 218-ФЗ, ни ее отзыв **не являются сделками** и сами по себе **не уменьшают стоимость имущества ребенка** (запись имущества не отчуждает, не обременяет и его стоимости не снижает). Поэтому требования ст. 37 ГК РФ и ст. 21 Закона № 48-ФЗ применительно к отзыву записи формально не срабатывают — предварительное разрешение органа опеки и попечительства на подачу заявления об отзыве **не требуется**. Согласие органа опеки потребуется на иную сделку — например, на последующую продажу доли ребенка (п. 1 ст. 21 Закона № 48-ФЗ, п. 2 ст. 37 ГК РФ).

3.3. Позиция В (преобладающая на практике): регистратор не оценивает целесообразность

Орган регистрации прав проверяет личность заявителя и его полномочия, но не вправе оценивать, соответствует ли поданное заявление интересам ребенка, и не истребует согласие второго родителя. Практика Росреестра по обеим «сторонам» симметрична: и заявление отца о внесении записи, и заявление матери об отзыве принимаются и реализуются, а спор о добросовестности и интересах ребенка разрешается не регистратором, а органом опеки и попечительства или судом (п. 2 ст. 65 СК РФ).

Промежуточный вывод по аспекту. Запись, внесенная отцом как законным представителем, формально правомерна; попытка оспорить ее «саму по себе» малоперспективна. Практический интерес имеет не спор о законности действий отца, а вопрос о погашении записи.

4. Аспект второй: может ли мать снять запись сама, во внесудебном порядке

4.1. Да, может — по п. 2 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ

Мать ребенка является законным представителем собственника (ребенка) в силу ст. 28, 26 ГК РФ, ст. 64 СК РФ. Пункт 2 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ прямо называет среди оснований погашения записи **заявление собственника (его законного представителя) об отзыве** ранее поданного заявления. Никакого указания на необходимость согласия второго родителя, нотариального удостоверения или судебного решения эта норма не содержит.

Порядок действий: 1. получить актуальную выписку из ЕГРН, чтобы точно идентифицировать вид записи (целесообразно, но не обязательно); 2. подать заявление об отзыве по форме, установленной органом нормативно-правового

регулирования (ч. 5 ст. 36 Закона № 218-ФЗ; форму и порядок устанавливают подзаконные акты — при подаче следует проверить действующую редакцию; исторически такая форма утверждалась приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920); 3. приложить паспорт матери и свидетельство о рождении ребенка (подтверждение статуса законного представителя; нотариальное удостоверение полномочий не требуется — п. 1 ст. 64 СК РФ); 4. подать документы через МФЦ, непосредственно в орган регистрации прав либо в электронной форме (порядок подачи — ст. 18 Закона № 218-ФЗ); 5. получить уведомление о погашении записи.

Дополнительный аргумент в пользу административного пути: согласно ч. 5 ст. 61 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав направляет правообладателям уведомления о внесении изменений в ЕГРН в течение трех рабочих дней; сама процедура погашения записи по ст. 36 также носит учетно-технический характер и не требует обращения в суд, когда есть заявление надлежащего лица.

4.2. Тонкий момент: нужно ли вообще отзывать запись

Согласно ч. 3 ст. 36 Закона № 218-ФЗ запись влечет возврат без рассмотрения заявления, поданного **иным лицом** — то есть лицом, не являющимся собственником и не являющимся его законным представителем. Возможны две трактовки:

- **Узкая (буквальная).** Мать как законный представитель не является «иным лицом», поэтому запись не блокирует регистрацию по ее заявлению, и она может совершить регистрационное действие, не отзывая запись; при этом запись погашается автоматически одновременно с государственной регистрацией перехода/прекращения права собственности ребенка (п. 1 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ).
- **Широкая (фактическая практика).** Регистраторы и участники оборота (банки, нотариусы) склонны воспринимать запись как общий «запрет на регистрационные действия» и возвращать заявления, поданные кем-либо, кроме заявителя, инициировавшего запись.

Практический вывод: безопаснее действовать по сценарию «сначала отзыв, затем регистрационное действие». Если же орган регистрации прав отказывает, ссылаясь на запись, при подаче документов законным представителем, такой отказ следует обжаловать как противоречащий ч. 3 ст. 36 Закона № 218-ФЗ.

4.3. Если ребенок достиг 14 лет

Версия для детей от 14 до 18 лет: несовершеннолетний вправе совершать сделки с письменного согласия законных представителей (п. 1 ст. 26 ГК РФ); подача заявления (в том числе об отзыве) о невозможности регистрации сделкой не является и правовых последствий в виде возникновения, изменения или прекращения прав не влечет, поэтому заявление об отзыве может быть подано и самим несовершеннолетним как правообладателем. Позиция не бесспорна и на практике может потребовать сопровождения письменным согласием законного представителя.

5. Аспект третий: когда снятие возможно только судом

Судебный путь обязателен или практически неизбежен в следующих ситуациях.

5.1. Орган регистрации прав отказал в погашении записи

Если Росреестр возвращает заявление об отзыве без рассмотрения либо отказывает в погашении записи (например, полагая, что заявление об отзыве должно быть подписано обоими законными представителями), отказ обжалуется в суд в порядке гл. 22 КАС РФ (ст. 218 КАС РФ) с требованием о признании решения (действия) незаконным и о возложении обязанности погасить запись. Срок обращения — три месяца со дня, когда лицу стало известно о нарушении права (ст. 219 КАС РФ); подсудность — районный суд (ст. 24 КАС РФ); государственная пошлина для физического лица по требованию об оспаривании решений и действий органа — 3 000 рублей (подп. 7 п. 1 ст. 333.19 НК РФ). Обжалование решения о приостановлении в апелляционную комиссию предусмотрено ст. 26.1 Закона № 218-ФЗ; отказ (ст. 27 Закона № 218-ФЗ) обжалуется в суд.

5.2. Запись внесена без законных оснований (ошибочная запись) и ее исправление может нарушить чьи-либо интересы

Часть 4 ст. 61 Закона № 218-ФЗ: если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки **может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи ЕГРН**, такое исправление производится **только по решению суда**. В суд с таким заявлением вправе обратиться также сам орган регистрации прав. Именно поэтому в ситуации, когда запись формально опирается на заявление отца и

существует риск нарушения его интересов (он может ссылаться на то, что «полагался» на запись), регистратор часто предпочитает направлять дело в суд, а не исправлять запись самостоятельно.

Для этой версии критично доказать отсутствие у отца статуса законного представителя на дату подачи заявления (например, вступившее в силу решение о лишении родительских прав — ст. 69, 71 СК РФ) либо иной порок (подложность подписи, отсутствие родства). Тогда корректная юридическая конструкция — административное исковое заявление об оспаривании действий органа регистрации прав и/или исковое заявление, рассматриваемое по правилам гл. 22 КАС РФ либо (при наличии спора о праве) по правилам искового производства (ст. 22 ГПК РФ; ст. 17 КАС РФ).

5.3. Между родителями существует спор о порядке управления имуществом ребенка

Пункт 2 ст. 65 СК РФ прямо относит разрешение разногласий между родителями к компетенции органа опеки и попечительства или суда. Если отец отказывается добровольно отозвать заявление и повторно подает его, спор переходит в исковое производство (ст. 22 ГПК РФ). Результатом может быть: - признание действий отца по внесению записи незаконными и нарушающими права ребенка (способы защиты — ст. 11, 12 ГК РФ, в том числе пресечение действий, нарушающих право); - требование о погашении записи, адресованное как отцу, так и органу регистрации прав (с привлечением последнего в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований); - ссылка на ст. 304 ГК РФ (иск об устранении всяких нарушений права собственности, не связанных с лишением владения) — применительно к ребенку как собственнику. Перспективы такого иска оцениваются неоднозначно: многие суды указывают, что запись ЕГРН не является самостоятельным предметом оспаривания, а разрешается в рамках спора о праве (см. п. 52 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25; п. 52–53 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22).

5.4. Нужен «блокирующий» судебный акт на будущее

Если цель — не просто разовое снятие записи, а предотвращение ее повторного внесения, административного пути недостаточно: отец вправе подать заявление снова. Средства защиты здесь: - закрепленный в решении суда запрет на совершение соответствующих действий (ст. 12 ГК РФ, пресечение действий, нарушающих право); - вступивший в законную силу судебный акт как самостоятельное основание погашения записи (п. 3 ч. 2 ст.

36 Закона № 218-ФЗ); - крайние меры семейно-правового характера при систематическом злоупотреблении родительскими правами — ограничение родительских прав (ст. 73 СК РФ), лишение родительских прав (ст. 69 СК РФ, в том числе как злоупотребление родительскими правами). Разовая подача заявления, формально допустимая законом, сама по себе для таких мер, как правило, недостаточна; оценка дается судом с учетом всех обстоятельств (постановление Пленума Верховного Суда РФ от 14.11.2017 № 44; постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.05.1998 № 10).

6. Аспект четвертый: роль органа опеки и попечительства, прокурора и иных механизмов

- **Орган опеки и попечительства.** Согласно ст. 8 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ орган опеки и попечительства осуществляет защиту прав и законных интересов подопечных, в том числе в судебном порядке, а в силу ст. 56 СК РФ ребенок имеет право на защиту своих прав, и такая защита обеспечивается в том числе органами опеки и попечительства. Обращение матери в орган опеки с заявлением о нарушении имущественных прав ребенка (запись фактически блокирует распоряжение его имуществом) — эффективный «дисциплинирующий» шаг, а в случае необходимости орган опеки сам обратится в суд.
- **Предварительное разрешение органа опеки.** Если мать планирует не только снять запись, но и распорядиться имуществом ребенка (продать, обменять долю ребенка), потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 1 ст. 21 Закона № 48-ФЗ; п. 2 ст. 37 ГК РФ; п. 3 ст. 60 СК РФ). При этом отказ отца дать согласие на сделку сам по себе не блокирует ее: спор разрешается органом опеки или судом (п. 2 ст. 65 СК РФ).
- **Прокурор.** В силу ч. 1 ст. 45 ГПК РФ прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов несовершеннолетнего.
- **Административная ответственность отца.** Статья 5.35 КоАП РФ предусматривает ответственность родителей за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию, воспитанию, обучению, защите прав и интересов несовершеннолетних. Применение этой статьи к единичному факту внесения записи проблематично, но при систематическом поведении она может использоваться как дополнительный аргумент.

7. Аспект пятый: сопутствующие вопросы исправления сведений ЕГРН (ст. 61 Закона № 218-ФЗ)

Необходимо разграничивать два механизма, которые часто смешивают:

1. Погашение записи о заявлении (ст. 36 Закона № 218-ФЗ).

Производится по заявлению собственника (законного представителя), по решению регистратора либо по судебному акту. К исправлению реестровых ошибок отношения не имеет.

2. Исправление технической и реестровой ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ).

Применяется, если в ЕГРН внесены недостоверные сведения в результате ошибки органа регистрации прав (техническая ошибка) либо ошибки в документе, на основании которого сведения внесены (реестровая ошибка), включая ошибку в описании местоположения границ. При этом: - ч. 4 ст. 61 Закона № 218-ФЗ: если исправление может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей либо третьих лиц, полагавшихся на записи, исправление производится **только по решению суда**, причем с заявлением вправе обратиться и сам орган регистрации прав; - ч. 5 ст. 61 Закона № 218-ФЗ: уведомления об исправлении ошибки направляются правообладателям в течение трех рабочих дней со дня внесения изменений; - ч. 6 ст. 61 Закона № 218-ФЗ: при обнаружении реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков орган регистрации прав принимает решение о необходимости ее устранения, направляет его заинтересованным лицам, а **суд по требованию любого лица или любого органа, в том числе органа регистрации прав, вправе принять решение об исправлении такой реестровой ошибки**; - ч. 6.1 ст. 61 Закона № 218-ФЗ: по истечении трех месяцев со дня направления решения орган регистрации прав вносит изменения в сведения о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств.

Практическое значение для рассматриваемой ситуации: если объект ребенка — земельный участок и его нельзя продать из-за пересечения границ, вопрос решается по ч. 6 ст. 61 Закона № 218-ФЗ (в том числе через суд), а не по ст. 36.

8. Практический вывод по каждой версии

Версия 1 (основная): запись по ч. 1 ст. 36 Закона № 218-ФЗ, внесенная отцом как законным представителем. Мать вправе снять запись **сама, во внесудебном порядке**, подав в орган регистрации прав заявление об отзыве (п. 2 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ). Согласие отца, нотариальное удостоверение

и предварительное разрешение органа опеки для отзыва не требуются, поскольку отзыв не является сделкой и не уменьшает стоимость имущества ребенка (ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Закона № 48-ФЗ). Суд не нужен.

Версия 2: Росреестр отказывает в погашении записи либо возвращает заявление об отзыве. Единственный путь — суд: административное исковое заявление по гл. 22 КАС РФ (ст. 218–227 КАС РФ) об оспаривании решения (действия) с требованием обязать погасить запись; срок — три месяца (ст. 219 КАС РФ), подсудность — районный суд (ст. 24 КАС РФ), пошлина — 3 000 рублей (подп. 7 п. 1 ст. 333.19 НК РФ). Отец привлекается заинтересованным лицом.

Версия 3: запись внесена без законных оснований. Если отец не являлся законным представителем (лишен родительских прав — ст. 69, 71 СК РФ и т.п.), запись подлежит исправлению как ошибочная; при риске нарушения интересов лиц, полагавшихся на запись, — **только по решению суда** (ч. 4 ст. 61 Закона № 218-ФЗ).

Версия 4: отец — собственник объекта. Его заявление как собственника безусловно; мать не может отозвать его единолично. Работают только судебный акт (п. 3 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ), погашение записи при регистрации перехода его права (п. 1 ч. 2 ст. 36) либо его собственный отзыв (п. 2 ч. 2 ст. 36).

Версия 5: запись является ограничением (обременением) или арестом. Механизм ст. 36 неприменим; снятие производится актом органа, установившего ограничение, либо судебным актом (для ареста — в порядке процессуального законодательства).

Версия 6: цель — не допустить повторного внесения записи. Внесудебного пути нет. Необходим судебный акт, содержащий запрет на совершение соответствующих действий (ст. 12 ГК РФ), либо — при злоупотреблении родительскими правами — применение мер ст. 69, 73 СК РФ; в качестве параллельного трека используется обращение в орган опеки и попечительства (ст. 8 Закона № 48-ФЗ, ст. 56, 65 СК РФ) и к прокурору (ч. 1 ст. 45 ГПК РФ).

9. Рекомендуемый алгоритм действий матери

1. Получить выписку из ЕГРН и точно установить вид записи (Сведения о заявлении о невозможности государственной регистрации... либо иной вид ограничения), реквизиты документа-основания, дату внесения.

2. Подать в орган регистрации прав (лично, через МФЦ или в электронной форме — ст. 18 Закона № 218-ФЗ) заявление об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации по установленной форме, приложив паспорт и свидетельство о рождении ребенка (ст. 64 СК РФ; п. 2 ч. 2 ст. 36 Закона № 218-ФЗ).
3. Ожидать погашения записи; при внесении изменений в ЕГРН правообладателю направляется уведомление в сроки, установленные ч. 5 ст. 61 Закона № 218-ФЗ (три рабочих дня).
4. При отказе (возврате заявления без рассмотрения) — обжаловать в районный суд в порядке гл. 22 КАС РФ в трехмесячный срок (ст. 219 КАС РФ), заявив требование о признании действий незаконными и о возложении обязанности погасить запись.
5. Параллельно либо при повторном внесении записи — обратиться в орган опеки и попечительства с заявлением о нарушении имущественных прав ребенка (ст. 8 Закона № 48-ФЗ, ст. 56, 65 СК РФ); при необходимости — с иском в защиту прав ребенка (п. 2 ст. 65 СК РФ, ст. 12 ГК РФ, ст. 304 ГК РФ) и/или с жалобой прокурору (ч. 1 ст. 45 ГПК РФ).
6. Если планируется распоряжение имуществом ребенка (продажа, мена, залог) — до совершения сделки получить предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п. 1 ст. 21 Закона № 48-ФЗ, п. 2 ст. 37 ГК РФ, п. 3 ст. 60 СК РФ); несогласие отца преодолевается в порядке п. 2 ст. 65 СК РФ (орган опеки или суд), а не блокирует сделку автоматически.
7. Учесть риск повторного внесения записи отцом и заранее определить судебный сценарий ее блокирования на будущее.

10. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35, 38.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 8.1 (государственная регистрация прав), ст. 11, 12 (способы защиты гражданских прав), ст. 26, 28 (дееспособность несовершеннолетних), ст. 37 (распоряжение имуществом подопечного), ст. 131 (государственная регистрация недвижимости), ст. 182 (представительство), ст. 209 (содержание права собственности), ст. 304 (устранение нарушений права собственности).
3. Семейный кодекс РФ — ст. 56, 60 (п. 3), 61, 64, 65 (п. 2), 69, 71, 73.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции федеральных законов от

07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ, а также с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ) — ч. 1–3 ст. 36 (правила внесения записи о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя), ч. 4–6.1 ст. 61 (порядок исправления технической и реестровой ошибок, уведомления, судебный порядок, реестровая ошибка в описании границ), ст. 16 (сроки), ст. 18 (подача заявлений), ст. 26.1 (обжалование в апелляционную комиссию), ст. 27 (отказ в государственной регистрации).

5. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 8 (полномочия органа опеки и попечительства), ст. 21 (предварительное разрешение органа опеки и попечительства, затрагивающее осуществление имущественных прав подопечного).
6. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 17, 24, 218, 219, 226, 227; ст. 285.1 (в части процессуальных механизмов защиты интересов несовершеннолетнего при отказе законного представителя).
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 22, 24, 45 (ч. 1), 52.
8. Налоговый кодекс РФ — подп. 7 п. 1 ст. 333.19; п. 1 ст. 333.36 (освобождение от государственной пошлины истцов по искам о защите прав и законных интересов ребенка — применимость подлежит проверке применительно к конкретной категории дела).
9. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях — ст. 5.35.
10. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в части, указанной в ч. 3 ст. 36 Закона № 218-ФЗ).
11. Указ Президента РФ от 13.08.2024 № 690 и Указ Президента РФ от 14.06.2024 № 502 — в части воспроизведения действующих редакций ст. 36 и 61 Закона № 218-ФЗ и ст. 285.1 КАС РФ (использованы как источники сопоставления текстов).

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 52.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 52–53, 56–57.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 14.11.2017 № 44 «О практике применения судами законодательства при разрешении споров, связанных с защитой прав и законных интересов ребенка при

непосредственной угрозе его жизни или здоровью, а также при ограничении или лишении родительских прав».

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.05.1998 № 10 «О применении судами законодательства при разрешении споров, связанных с воспитанием детей».

Подзаконные акты (проверить актуальную редакцию на дату обращения)

1. Акты органа нормативно-правового регулирования, утверждающие формы заявлений о невозможности государственной регистрации и об отзыве такого заявления (ч. 5 ст. 36 Закона № 218-ФЗ), а также порядок ведения ЕГРН; при подготовке документов необходимо сверить действующие формы, поскольку они периодически изменяются.
- 